

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 30 分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 日 午前 11 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることが できます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 23 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	25,680,000 20,544,000	一括	5,136,000	554,354	0
1	5,690,000				
2	1,290,000				
3	18,700,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3 番 9 5
 地 目 宅地
 地 積 8 2 7 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3 番 1 0 3
 地 目 宅地
 地 積 2 0 7 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿 3 番地 9 5
 家屋 番号 3 番 9 5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積
 1 階 2 1 5 . 0 6 平方メートル
 2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル
 3 階 1 6 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月 3日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3番95
 地 目 宅地
 地 積 827.59平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3番103
 地 目 宅地
 地 積 207.20平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿 3番地95
 家屋 番号 3番95
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積

1階	215.06平方メートル
2階	210.00平方メートル
3階	168.00平方メートル



賃借権等目録

(別紙)

範囲	賃借人等	期限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特約等	備考
101号室						所有者
102号室	(株)アシストジャパン					明渡猶予
103号室	A					明渡猶予
105号室	B	令和6年11月16日	32,000	120,000	共益費4,500円、水道料2,500円、ガレージ代8,000円	最先、対抗可
106号室						所有者
107号室						所有者
108号室						所有者
109号室						所有者
110号室	C	令和6年12月14日	32,000	50,000	共益費4,500円、水道料2,500円	最先、対抗可
111号室						所有者
201号室						所有者
202号室	D					明渡猶予
203号室	E					明渡猶予
205号室	F					明渡猶予
206号室	G	令和7年4月29日	30,000	30,000	共益費2,500円、水道料2,500円、保証金(解約引き)30,000円	最先、対抗可
207号室						所有者
208号室						所有者
209号室						所有者
210号室						所有者
211号室	H	令和7年8月31日	29,500	50,000	共益費3000円	最先、対抗可
301号室						所有者

賃借権等目録

(別紙)

範囲	賃借人等	期限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特約等	備考
302号室	I					明渡猶予
303号室						所有者
305号室	J					明渡猶予
306号室	K					明渡猶予
307号室	L	令和6年12月19日	25,000		共益費3,000円, ガレージ代8,000円	最先, 対抗可
308号室	M					明渡猶予
309号室	N					明渡猶予
「対抗不可」=「期限後の更新は買受人に対抗できない。」						
「最先」=「左記賃借権は最先の賃借権である。」						
「対抗可」=「期限後の更新は買受人に対抗できる。」						
「不明引受」=「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却基準価額が定められている。」						
「4 物件の占有状況等に関する特記事項」						
「所有者」=「本件所有者が占有している。」						
「占有権原不存在」=「同人の占有権原の存在は認められない。」						
「差押後占有」=「同人の占有は差押えに後れる。」						
「差押後賃借権」=「同人の賃借権は差押えに後れる。」						
「仮差後賃借権」=「同人の賃借権は仮差押えに後れる。」						
「滞差後賃借権」=「同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」						
「明渡猶予」=「同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」						
「差押後期限経過」=「同人の賃借権は、(期限欄に年月日の記載があるものは同日の経過により) 差押え後に期限が経過している。」						
「仮差後期限経過」=「同人の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」						
「滞差後期限経過」=「同人の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」						
「使用借権」=「同人の占有権原は使用借権と認められる。」						
「非正常」=「同人の賃借権は、正常なものとは認められない。」						
「転借人」=「転借人〇〇が占有している。」						
「改装費主張」=「同人が改装費を支出した旨主張している。」						

令和6年(ケ)第99号
(物件1～3)
令和6年7月22日受理
令和6年9月 2日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3 番 9 5
 地 目 宅地
 地 積 8 2 7 . 5 9 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿
 地 番 3 番 1 0 3
 地 目 宅地
 地 積 2 0 7 . 2 0 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅岩屋殿 3 番地 9 5
 家屋 番号 3 番 9 5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 2 1 5 . 0 6 平方メートル
 2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル
 3 階 1 6 8 . 0 0 平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 101 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 ． ． 至 ． ．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 102 ----- (株)アシストジャパン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・4・30 ----- 自2024・5・1 至2026・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 定額水道料月2000円 FLサポ ー ト月1000円 駐車料月8000円 (202 4. 6. 27～)
3	☐ 全部 ☒ 103 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2017・12・13 ----- 自2023・12・17 至2025・12・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車料月8000円 FLサポ ー ト月1000円
3	☐ 全部 ☒ 105 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	1999・11・16頃 ----- 自2022・11・17 至2024・11・16	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120000円	共益費月4500円 水道料月2500円 ガレージ代月8000円
3	☐ 全部 ☒ 106 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 ． ． 至 ． ．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 107 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 ． ． 至 ． ．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 108 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 109 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 110 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2001・12・15頃 ----- 自2022・12・15 至2024・12・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月4500円 水道料月2500円
3	☐ 全部 ☒ 111 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 202 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・8・30 ----- 自2022・8・30 至2024・8・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 定額水道料月2000円 FLｽﾎｰﾄ月1000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 203 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・7・1 ----- 自2024・7・1 至2026・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 定額水道料月2000円 FL床 [°] ト月1000円
3	☐ 全部 ☒ 205 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・7・1 ----- 自2024・7・1 至2026・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 定額水道料月2000円 FL床 [°] ト月1000円
3	☐ 全部 ☒ 206 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2009・4・30 ----- 自2023・4・30 至2025・4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 30000円	共益費月2500円 定額水道料月2500円 保証金（解約引き）30 000円引き
3	☐ 全部 ☒ 207 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 208 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 209 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 210 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 211 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2003・8・31 自2023・8・31 至2025・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29500円 ☒ 敷 ☐ 保 50000円	共益費月3000円
3	☐ 全部 ☒ 301 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 302 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2018・8・5 自2024・8・5 至2026・8・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	FL株 [※] 10月1000円
3	☐ 全部 ☒ 303 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 305 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・2・1 自2023・2・1 至2025・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	FL株 [※] 10月1000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 306 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2017・11・25 ----- 自2023・11・25 至2025・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	FL# [°] -ト月1000円
3	☐ 全部 ☒ 307 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2012・12・20 ----- 自2022・12・20 至2024・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 ガレージ代月8000円
3	☐ 全部 ☒ 308 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2018・3・20 ----- 自2024・3・20 至2026・3・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 309 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2018・3・11 ----- 自2024・3・11 至2026・3・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	FL# [°] -ト月1000円
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっているが、北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1の土地の西側と物件2の土地の北側に駐車スペースがある。
- 3 物件2の土地の南西側に、ソフトバンク株式会社の電柱（携帯基地）がある（写真3参照）。
- 4 賃借人によると、建物の設備等に対する管理会社の不具合対応が遅いということである。
- 5 物件3の建物の103号室に玄関付近に漏水があり、温水器が故障しているので入浴できず、銭湯通いしているとのことであった。また、エアコンのリモコンが故障しており、手動でスイッチをいれなくてはならない状態である。
- 6 物件3の建物の107号室は床や天井がカビている（写真9参照）。また、108号室は空室であるが、何者かの家財道具が放置されている（写真13参照）。
- 7 物件3の建物の207号室、208号室、210号室、301号室の給湯器がない（写真26、34、37参照）。
- 8 物件3の建物の208号室のドアノブがない（写真30参照）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社担当者	更新契約については、更新契約書を作成して、各賃借人に対して送っていますが、各賃借人から返送があったりなかったりという状況です。 各賃借人から更新料の支払いは受けています。 物件2の土地の南西側に存在する電柱（携帯基地）は、ソフトバンク（株）の物で、土地使用料として、年3万円の支払いを受けています。

執 行 官 の 意 見

- 1 物件3の建物は、空き部屋を除いて、各賃借人が各々の部屋を居宅として使用していることが認められる。また、空き部屋は所有者が居宅として占有していることが認められる。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。また、二回目の臨場時に、物件3の建物の205号室の占有者F宛に照会書を投函したが、期限内に回答がなかった。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページないし7ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

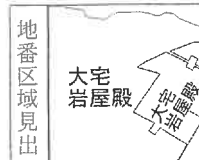
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月24日 11:45-11:50	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年7月24日 : : :	執行官室	所有者宛照会書送付
6年7月25日 9:45-10:00	京都市中京区	管理会社から契約内容等聴取
6年7月25日 12:25-12:30	物件所在地	各賃借人宛照会書投函
6年8月19日 14:35-16:50	物件所在地	101、103、105、106、108、109、 110、111、201、203、205、206～ 211、301～303、306、308号室立入調 査、写真撮影、各賃借人と面談
6年8月21日 12:20-12:25	物件所在地	102、202、305、307、309号室照会書 再度投函
6年8月21日 13:25-13:30	京都地方法務局	法人現在事項証明書交付申請
6年8月23日 14:15-15:15	物件所在地	102、107、202、305、307、309号 室立入調査、写真撮影、102号室賃借人従業員と面 談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年8月23日 目的物件107、202、305、307、309号室は不在で施錠されていたので、立会人を立 ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、202、305号室は在宅していた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 3-90



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	京都市山科区大宅岩屋殿				地番	3番95			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局管轄)

令和6年6月12日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M31032

登記官

(1/1)

14342

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局管轄)

令和6年6月12日

東京法務局豊島出張所

类同品组

11 ページ

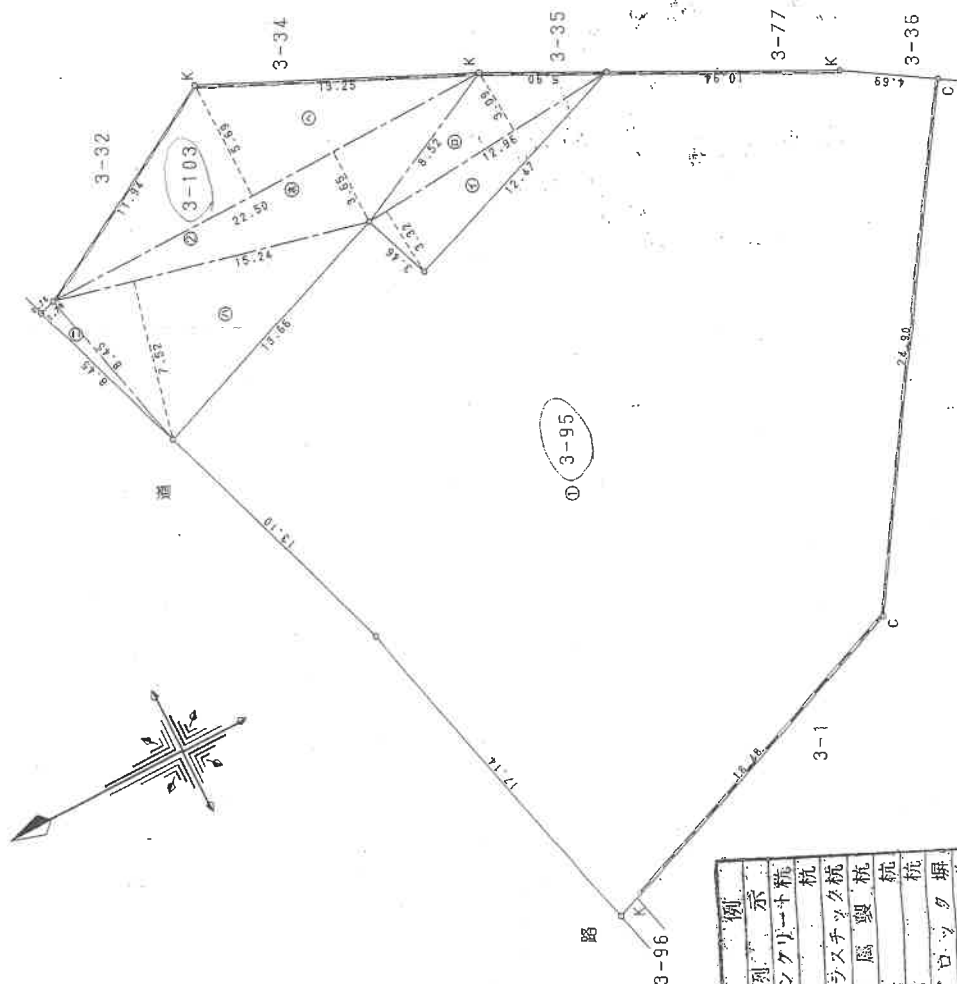
地積測量図

3-103 : 3-95

地 番

殿屋北區大山科都京

土地の所在



求積表

地番	符号	底辺	高さ	積面積
3-103		12.96	3.32	43.02720
	イ	12.96	3.09	40.04640
	ロ	15.24	7.32	111.60480
	ハ	8.45	0.78	6.59100
	ニ	22.50	3.65	82.12500
	ヘ	22.50	5.69	128.02500
		合計		418.41940
		面積		207.20970
				207.20 m ²

地 積	① 3-95		
公 積	合計面積	残 地	
1034.8029	207.20970	827.59320	
		地 積	827.59 m ²

地番	面積
03-95	827.59320 m ²
03-103	207.20970 m ²

月	例	例	示	杭	杭	杭	母	塹	丞
記号	C	S	P	R	R	R	R	R	R
	コンクリート	石	グラスチチック	塗	鋳	刻	ブロック	コンクリート	ネット
	コンクリート	石	グラスチック	塗	鋳	刻	ブロック	コンクリート	ネット
	コンクリート	石	グラスチック	塗	鋳	刻	ブロック	コンクリート	ネット

作製者

完成 年 5 月 9 日(作製)

人
書
冊

$$\frac{1}{250}$$

平成 六年 五月 二十五日

A4判に縮小

蘇子瞻

登記年月日：平成6年5月25日

893750

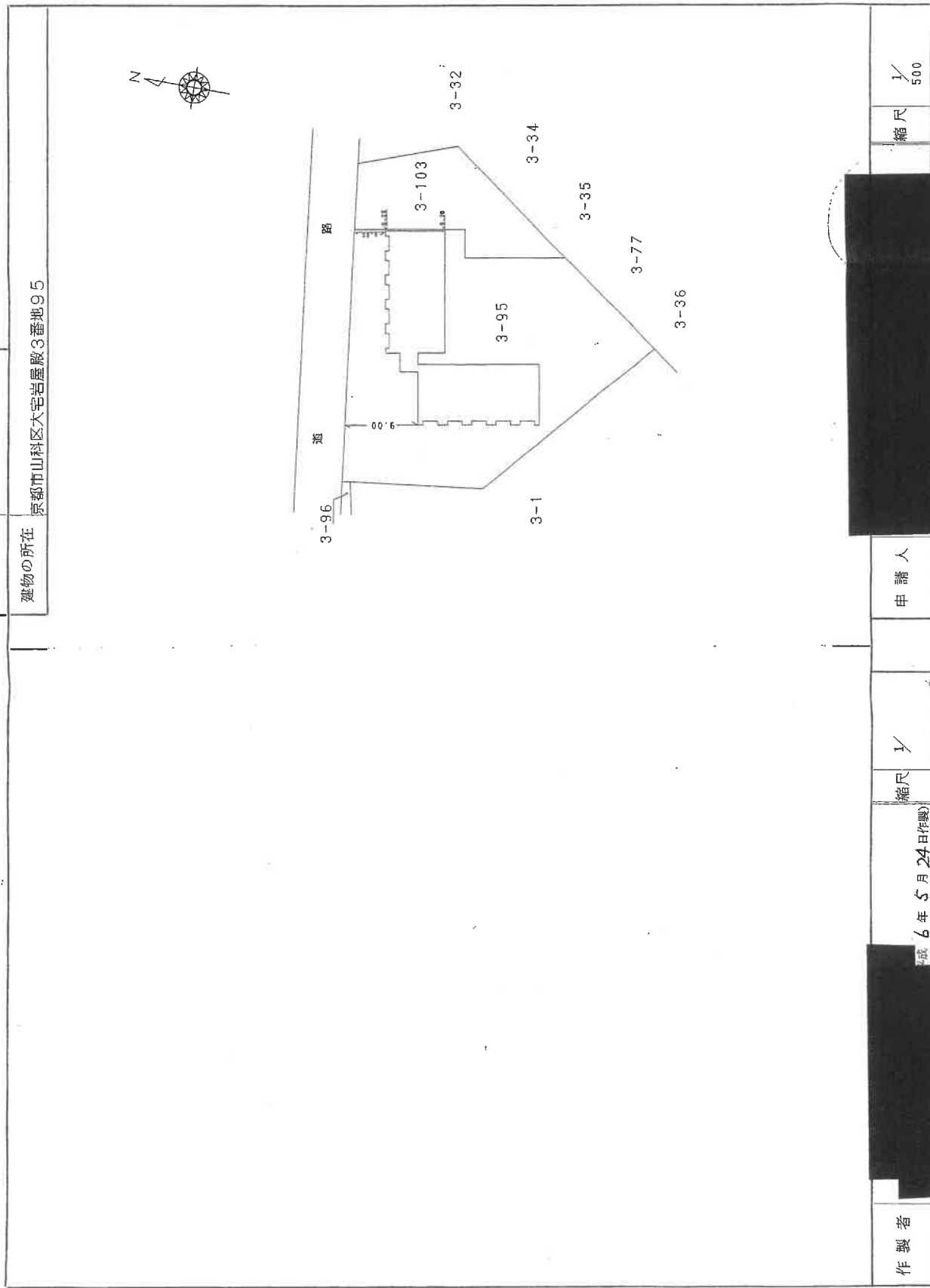
各階平面図

家屋番号 3番95

建物図面

建物の所在

京都市山科区大宅岩屋敷3番地95



(タテヨロシ)

作製者

平成6年5月24日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

平成 六年 五月 貳 五日

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法律局管轄)

令和6年6月12日

東京法律局登録出張所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京福地方務局管轄)

令和6年6月12日 東京法務局豊島出張所

令和6年6月12日

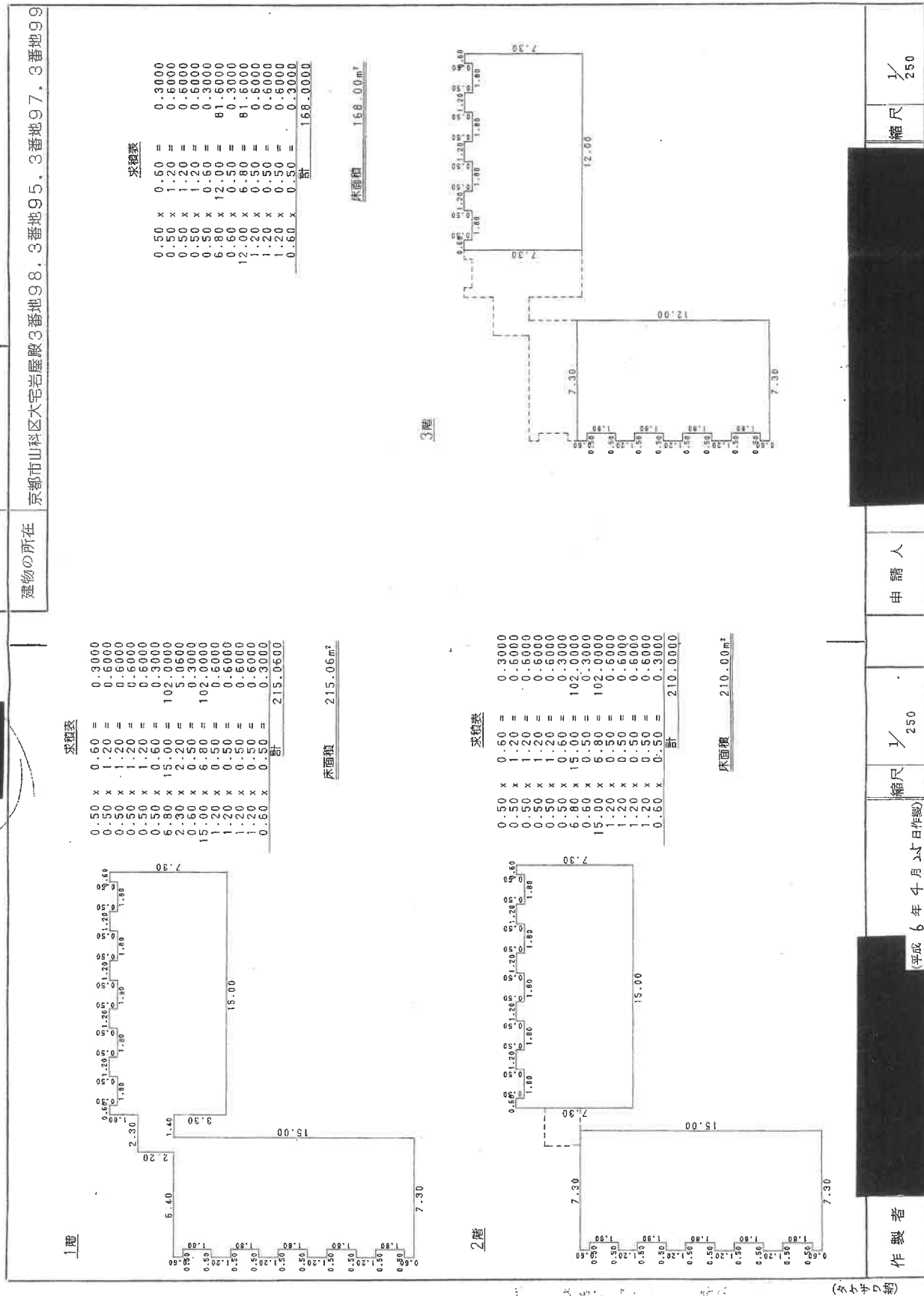
東京法務局豊島出張所

藥品組

13 ページ

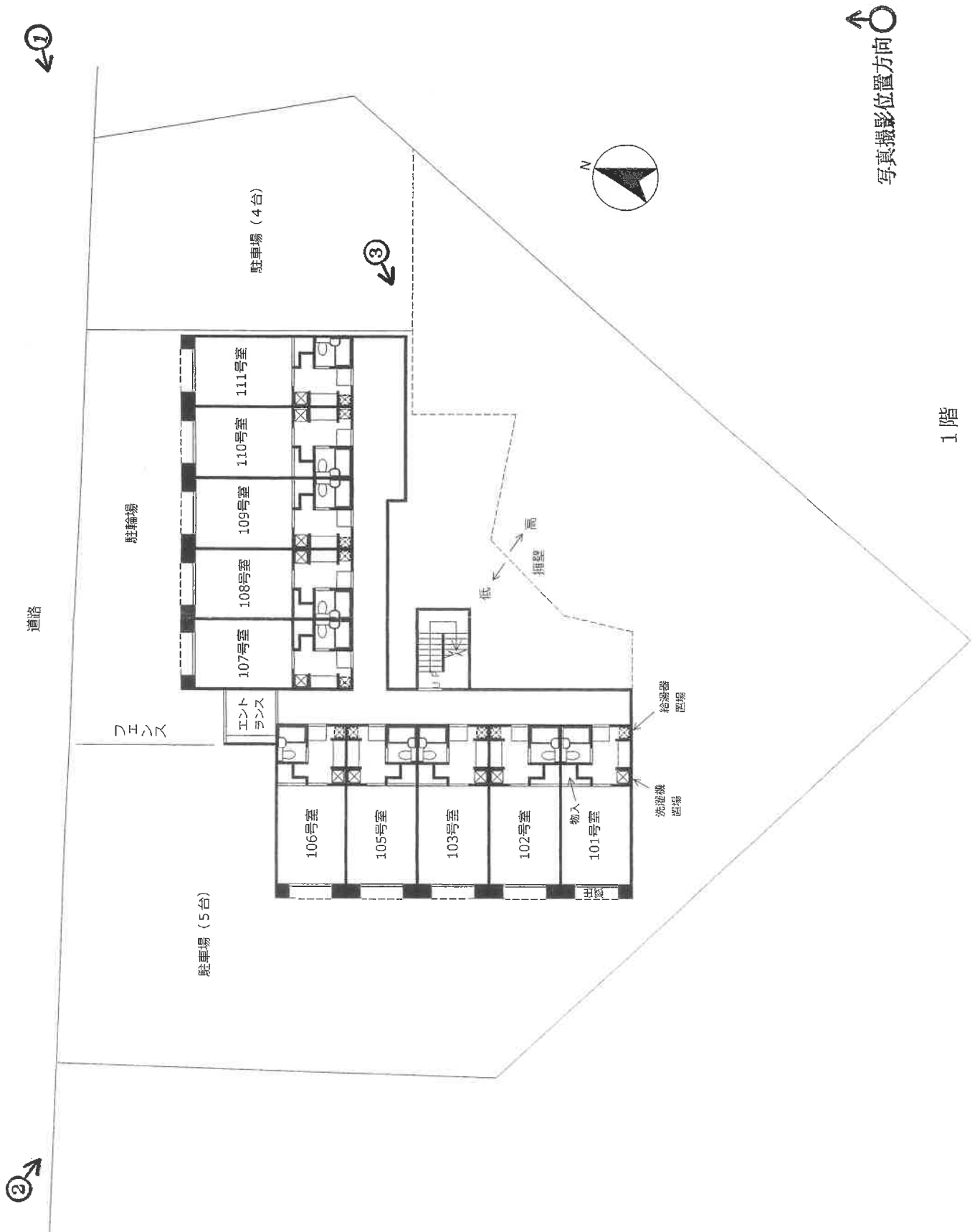
A4判に縮小

平成 六年四月二十六日



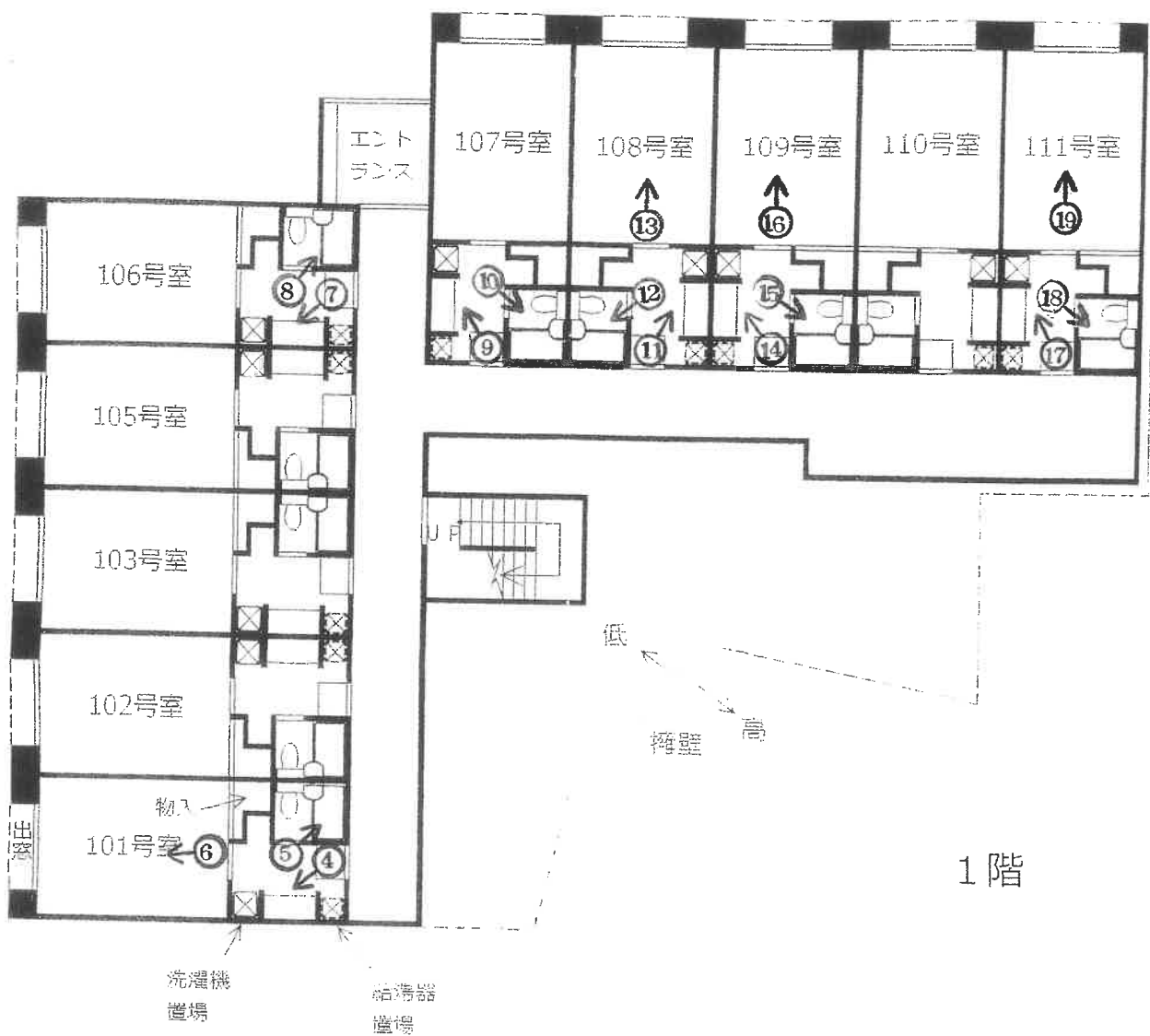
(その半の解)

土地建物位置関係図

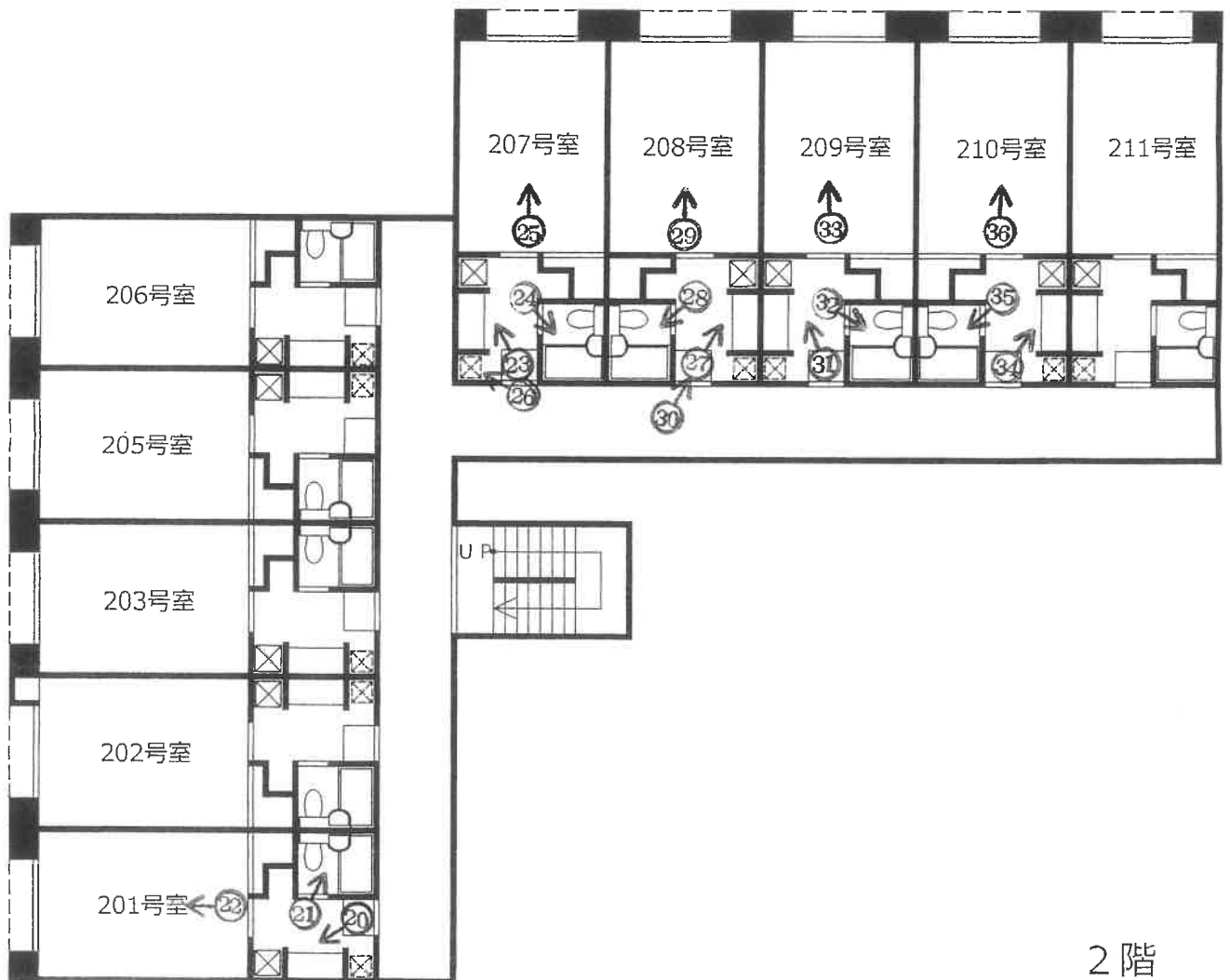


1 階

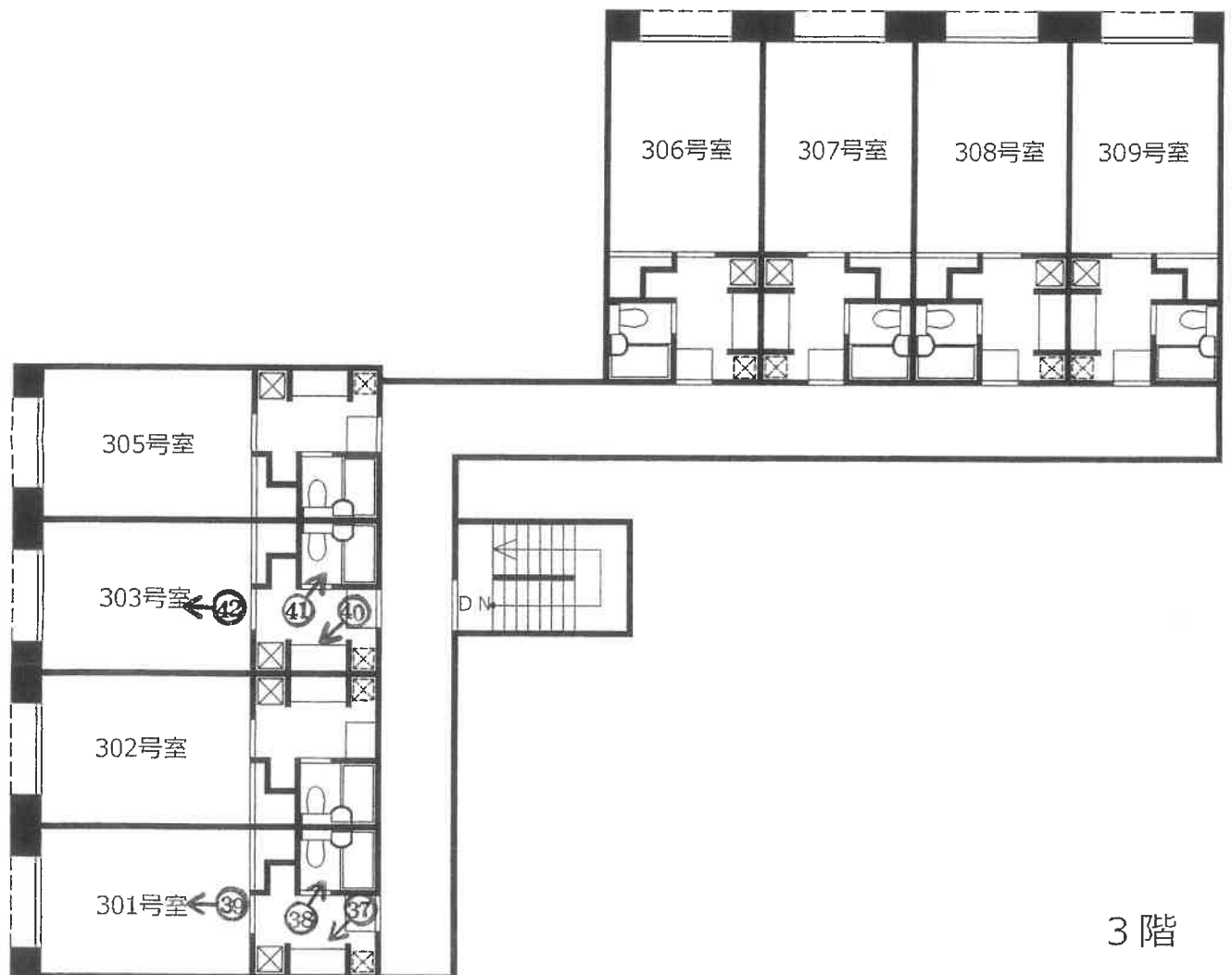
建物見取図



建物見取図



建物見取図



物件3



1



2





5



6



7

106
号室



8



9

107
号室



10



11

108
号室



12



13



14

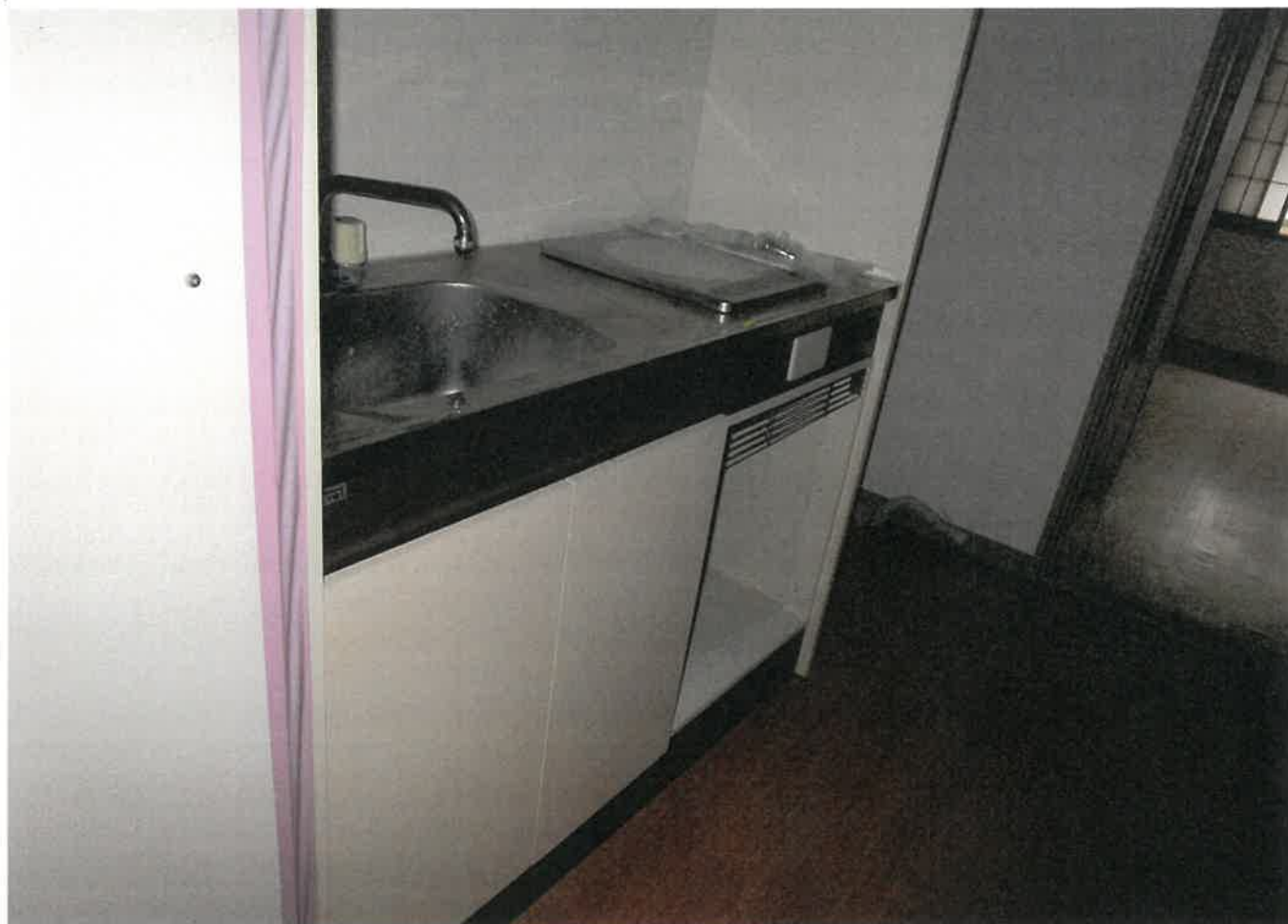
109
号室



15



16



17

111
号室



18



19



20

201
号室



21



22



23

207
号室



24



25



26



27

208
号室



28



29



30



31

209
号室



32



33



34

210
号室



35



36



37

301
号室



38



39



40

303
号室



41



42

令和 6 年 (ケ) 第 99 号

令和 6 年 8 月 19 日 現地調査

令和 6 年 9 月 3 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
金		25,680,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	5,690,000	円
物件2（土地）	金	1,290,000	円
物件3（建物）	金	18,700,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1・2)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「 柳辻 」駅の 南 東 方 ・ 道路距離約 1.9 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に開発された中規模一般住宅団地に隣接して、共同住宅や寺院、警察犬訓練所等がみられる地域。山裾に位置し東高西低の傾斜地にある	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 60 % 100 % なし 風致地区 第1種地域 (建蔽率20%) 大塚・大宅の山裾特別修景地域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	間口 約38.5 m、奥行約 18.5～37 mの 五角形 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員 約 5.5 mの 市道 に 約0.6m高く～約3m低く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: あり 下 水 道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・敷地内に約3mの高低差有り。敷地の東側が高い。 ・物件1(土地)は、平成6年の分筆時に測量がなされておらず、実測面積が登記面積と異なる可能性もある。 ・物件1・2(土地)は市街化調整区域に存するところ、市街化調整区域においては、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができない。 ・物件2(土地)の南西側に、ソフトバンク株式会社の電柱(携帯基地)がある。土地使用料として、年3万円の支払いがある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成6年4月2日 新築 経 過 年 数 ： 約 30 年 経済的残存耐用年数 ： 約 10 年
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス 等 天 井 ： クロス 等 床 ： フローリング 等 設 備 ： 電気給排水設備 そ の 他 ： 台所のコンロは電熱型とIH型が混在、オートロック有り、エントランスからのインターホン無し(各室の玄関前の呼び鈴のみ)、駐車場、駐輪場、バイク置場有り 風呂は給湯器による差し湯型であるが、給湯器が撤去された状態の部屋が数室ある。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 共同住宅 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 物件3(建物)の建築計画概要書には「都市計画法第43条許可不要」と記載されていた。京都市開発指導課での聴取によれば、物件3(建物)は、当時の既存宅地の制度を利用して建築されたとのことであった。物件3の再建築の可否については、現況建物を取壊す前に開発指導課との事前相談を要する。 物件3(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 物件3(建物)は建蔽率を僅かに超過している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	46,900	0.56	827.59	0.90	19,560,000
2	46,900	0.56	207.2	0.90	4,900,000
計					24,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -18

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $48,800 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/100 = 46,900$

◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位等 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差： 敷地内高低差・規模・形状等 (0.56)

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	200,000	593.06	0.17	20,160,000
計				20,160,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.40)
 = 0.17

[2] 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	19,560,000	50%	法定地上権	9,780,000
2	4,900,000	50%	法定地上権	2,450,000
計	24,460,000			12,230,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積 算 価 格 (円)	占有減価 修正	占有減価後の 積算価格(円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	ウ×エ オ	
1	19,560,000	-9,780,000	9,780,000		9,780,000	22%
2	4,900,000	-2,450,000	2,450,000		2,450,000	5%
3	20,160,000	+12,230,000	32,390,000	100%	32,390,000	73%
積 算 価 格(合計)			44,620,000	---	44,620,000	100%

エ 占有減価修正： 修正の必要がない。

2 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 含共益費（円）	家賃等補正	還元利回り （％）	その他補正	収益価格（円） （万円未満四捨五入）
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
5,226,000	1.00	13%	1.00	40,200,000

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による

イ 必要なし （1.00）

ウ 還元利回り 13% と判断した

エ 必要なし （1.00）

3 評価額の判定

[1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

本件においては、実際に賃貸の用に供されている事より収益価格を重視し、積算価格を斟酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	44,620,000
収益価格(円)	40,200,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	41,080,000

[2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,080,000	22%	90%	70%		5,690,000
2		5%	90%	70%		1,290,000
3		73%	90%	70%	99%	18,700,000
一括価格(合計)						25,680,000

ウ 市場性修正: 市街化区域でなく需要が低いこと等を考量した

エ 競売市場修正: 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都山科-18)

所 在 : 京都市山科区大宅岩屋殿3番36外

価 格 : 48,800 円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「柳辻」駅の南東方、道路距離約 1.6 km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 367 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南東方 6 m 私道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1(土地): 20,082,300 円

物件2(土地): 5,027,900 円

物件3(建物): 35,411,800 円

第7 付属資料の表示

1 目的物件の位置図

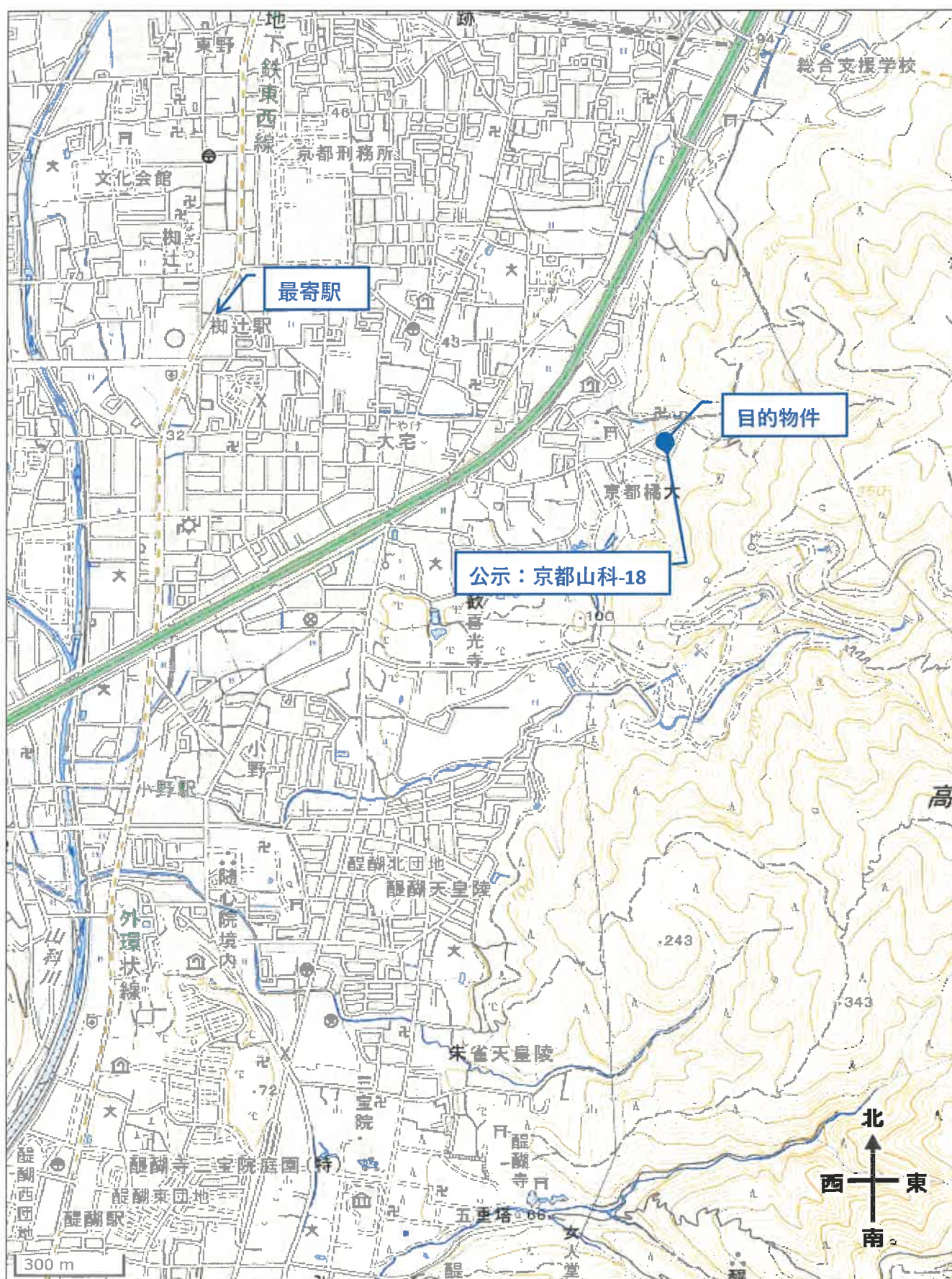
2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区大宅岩屋殿 |
| | 地 番 | 3 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 7. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大宅岩屋殿 |
| | 地 番 | 3 番 1 0 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市山科区大宅岩屋殿 3 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 3 番 9 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 5. 0 6 平方メートル
2 階 2 1 0. 0 0 平方メートル
3 階 1 6 8. 0 0 平方メートル |





地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用